

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską Góry Kalwarii ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 1086, 1378; z 2021 r. poz. 11).

Sporządzenie niniejszej „**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II**”, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia, w części tekstowej polega na zmianie ustaleń dotyczących:

- izolacji terenów od linii kolejowej,
- minimalnej liczby miejsc postojowych i ich lokalizacji
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę nr XXXIII/309/2020 z dnia 26.08.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II, zmienioną uchwałą nr XLI/335/2020 z dnia 28.10.2020 r.

O fakcie przystąpienia do sporządzania zmiany planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania zmiany planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m. in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria* przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

Na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) Burmistrz wystąpił z pismem z dnia 16.09.2020 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz pismem z dnia 16.09.2020 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismem z dnia 15.10.2020 r. znak: WOOS-III.410.610.2020.MW) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie (pismem z dnia 24.09.2020 r., data wpływu do tut. Urzędu 29.09.2020 r., znak: ZNS.4700.69.z.2020) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany przedmiotowego projektu planu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, w oznaczonym terminie wpłynęło siedem wniosków instytucji. Nie wpłynęły natomiast wnioski osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Góry Kalwarii, rozpatrując wnioski – sporządził projekt zmiany planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu, w sposób zwyczajowo przyjęty, do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2020 r. do 05.01.2021 r., zaś w dniu 21.12.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 19.01.2021 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie planu miejscowego, w porozumieniu z właścicielami terenu podlegającego zmianie, należało ponownie wyłożyć projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, co nastąpiło w dniach 19.02.2021 r. – 11.03.2021 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 22.02.2021 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 25.03.2021 r. (w tym za pośrednictwem

środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawia projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej Góry Kalwarii w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie następujących wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc postojowych.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony w oparciu o zapisy rozdziału oznaczonego symbolem 2.-2.1.-C, obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” (uchwała LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27.06.2014 r.) w następującym brzmieniu:

„C) Wskaźnik intensywności zabudowy jest to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków do powierzchni obszaru i powinien być bilansowany dla terenów wyznaczonych granicami na rysunku na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Definicje pozostałych wskaźników zabudowy zawarte są w przepisach odrębnych.”

W oparciu o powyższe zapisy ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości 2,1, w tym dla kondygnacji naziemnych 1,5.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez zmianę ustaleń dotyczących izolowania terenów od linii kolejowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w sposób zwyczajowo przyjęty: w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu i Sołtysa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz stronie bip.gorakalwaria.pl (od lutego 2021 r. - gorakalwaria.bipgmina.pl); w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2020 r. do 05.01.2021 r. oraz w dniach od 19.02.2021 r. do 11.03.2021 r. w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Góra Kalwaria,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniach 21.12.2020 r. i 22.02.2021 r.,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na etapie sporządzania zmiany przedmiotowego planu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu utrzymano w sposób ustalony w uchwale zmieniającej, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W przypadku przedmiotowej zmiany planu umożliwiono intensyfikację zabudowy, co może skutkować bardziej ekonomicznym wykorzystaniem przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów **art. 32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), przyjętej uchwałą **nr LXXII/745/2018 z dnia 17.10.2018 r.** Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Wprowadzone zmiany do planu p. n. „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II”, przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia

.....r., w części tekstowej polegające na zmianie ustaleń dotyczących: maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, będą miały wpływ na finanse publiczne poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.